

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM

Adres : Hofplein 33
Zaaknummer : OMV.23.09.00177a (aanvraag omgevingsvergunning) (voorheen conceptaanvraag OMC.22.03.00026)
Betreft : RISE: nieuwbouw 3 woontorens en 2 plintgebouwen
Behandeld door : PB/MV
Datum : 6 december 2023
Overleg : Aanvrager op de hoogte
Advies : **Positief onder voorwaarden**

Toetsingskader

De commissie voor Welstand en Monumenten heeft de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam. (*grondslag: Bouwverordening Rotterdam artikel 9.1 en artikel 8.*)

Omschrijving van het aangepaste plan

De architect presenteert de aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het gebied aan het Hofplein. Hierbij wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen uit het verslag van 8 november 2023.

- I. De onderbreking in het midden van de Hofpleintoren is sterker aangezet door de vloer van de serres boven en het plafond van de serres onder de onderbreking naar binnen te knikken en de glasbalustraden van de zogenoemde amenities-laag ten opzichte van de gevellijn dieper naar binnen te zetten waarbij de verticale aluminium gevelelementen wel recht zijn doorgezet.
- II. Het concept van de naar boven toe te vervagen Pompenburgtoren is versterkt door de horizontale gevelbanden naar boven toe steeds slanker te maken en tenslotte bovenaan achterwege te laten waardoor de verticale geveldelen, die voorzien zijn van PV-panelen, en de glaspuien zich naar boven toe steeds sterker aftekenen.
- III. Het glazen dak van de passage is in beeld gebracht en nader uitgewerkt. Het glazen dak in een gridstructuur bevindt zich tussen twee randbalken die ongeveer 70 cm afstand houden tot de gebouwen aan weerszijden. Een glasstrook dekt de ruimte tussen de randbalken en de gebouwen af. De stalen balken zijn met hout omkleed.
- IV. De windschermen aan de Weenaplint zijn vrijhangend aan een balk bevestigd krijgen een vormgeving met afgeronde onderhoek. De schermen lopen vanaf de hoek gezien in beide richtingen af in grootte. De windschermen onder de luifel van de Coolsingelplint sluiten in hoogte aan op de kozijnverdeling van de puien en worden gevat in een frame in dezelfde kleur als de kozijnen
- V. De gevels naar de passage zijn open en transparant en de binnenzijde van de entrees, postkastruimten en toegangen naar fietsparkeren zijn hoogwaardig afgewerkt. Twee hoeken van het entreegebied in de passage zijn nader uitgewerkt en geoptimaliseerd.
- VI. Er is een reclameplan gemaakt waar de verschillende zones en posities zijn aangegeven waar reclames en signing is toegestaan.

De architect presenteert een bord met het materialenpalet voor de verschillende bouwdelen en een deel van de gevelbepalende details.

De Bodonplint wordt voorzien van een travertin bekleding en glas in donkere stalen kozijnen. Ook de onderzijde van de luifel wordt bekleed met travertin. Het plintgebouw krijgt een groen dak waarin een voorziening voor waterretentie is opgenomen.

De Coolsingeltoren is uitgewerkt in aluminiumgevelbekleding met groen geanodiseerde kozijnen en pv-panelen voorzien van een print. De akoestische plafonds onder de balkons zijn afgewerkt in de kleur van het aluminium. In de Pompenburgplint worden aluminium vliesgevels in een groentint voorgesteld tussen penanten en horizontale banden met- een bruine beton-baksteen terrazzo bekleding. In de horizontale banden zijn zelfdragende stalen plantenbakken opgenomen. Het plafond van de luifel wordt voorgesteld in bruin beton zoals de penanten en banden.

In de Pompenburgtoren wordt een lichtere kleur beton-baksteen terrazzo bekleding voorgesteld en worden de banden (zonder plantenbakken) naar boven toe steeds slanker. De akoestische plafonds van de loggia's worden in kleur passend bij het terrazzo voorgesteld.

De gevels van de Hofpleintoren worden van beneden tot boven voorzien van verticale geveldelen van aluminium zetwerk in een licht bronzen kleur. In de verticale stroken met donkere puien van aluminium zijn vlak in de gevel pv-panelen met een print opgenomen. De toren landt in de daktuin met een voet van licht beton met een toeslag.

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

Gebiedstype: Centrummix
Welstandsniveau: Bijzonder (Centrumgebied)

Relevante criteria

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*
- *Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).*
- *Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschijningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.*
- *Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.*
- *Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

Reactie van de commissie op de aangepaste aanvraag omgevingsvergunning, de beelden zoals toegelicht, en de nabespreking

De commissie dankt de architect voor de verhelderende presentatie. Zij geeft aan dat op positieve en overtuigende wijze is ingegaan op haar vragen en opmerkingen van de commissie uit het verslag van 8 november 2023.

De commissie vraagt nog wel aandacht voor de kroon van de Pompenburgtoren. Deze is verder uitgewerkt, maar de getoonde beelden ziet de commissie graag nog nader onderbouwd met gevelbepalende detaillering. Verder wil zij betrokken blijven bij de nadere uitwerking van de gevelbepalende details en de materialisering. Zij stelt dit omdat de technische uitwerking van nu nog indicatief weergegeven beeldbepalende details nog nader plaats moet vinden voorafgaand aan de uitvoeringsfase. Hiertoe verbindt zij voorschriften aan haar advies, in dat kader worden er ook mock-ups van de verschillende gebouwdelen gevraagd.

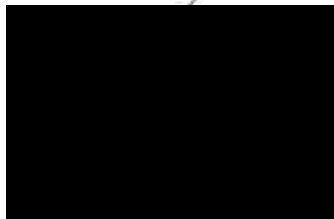
Conclusie

Er is geconstateerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief onder voorwaarde'. De aanvrager heeft toegezegd zich aan de gestelde voorschriften te houden.

Voorschriften:

- *De voorgestelde bekroning van de Pompenburgtoren dient nader onderbouwd en uitgewerkt te worden aan de hand van relevante geveldetails;*
- *Het reclameplan dient aangevuld te worden met maximale afmetingen van de voorgestelde reclamevelden. De commissie mandateert het secretariaat om het reclameplan nader te beoordelen.*
- *Alle beeldbepalende uitvoeringsdetails die in de fase van nadere technische uitwerking worden geproduceerd, dienen aangeleverd te worden ter beoordeling door de commissie. Dit ter controle of de uitwerking in de werktekenfase overeenstemt met de getoonde beelden waarop de commissie haar positieve advies heeft gebaseerd. Daarbij dient ook de kleuren- en materialenstaat per gebouw te zijn uitgewerkt en aangeleverd.*
- *Minimaal zes weken voorafgaand aan de productie van gevelonderdelen dient per gebouw (Coolsingelplint, Coolsingeltoren, Hofpleintoren, Weenaplint en Pompenburgtoren) een mock-up beschikbaar te worden gesteld ter beoordeling door de commissie;*
- *Tijdig voor productie van de mock-ups dient ter beoordeling door de commissie per gebouw een tekening aangeleverd te worden voor dat deel van de gevel waarvan wordt voorgesteld een mock-up te vervaardigen.*

Hoogachtend,
namens de Commissie voor Welstand en Monumenten,



voorzitter